


Brf Karteschen nr 1

Org.nr: 716417-4307

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

| Innehållsförteckning | Sida |
|-----------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6 |
| Noter | 8 |
| Underskrifter | 11 |


#5

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Karteschen nr 1, organisationsnummer 716417-4307, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om Brf Karteschen 1 och dess verksamhet

Bostadsrättsföreningen äger och förvaltar fastigheten på tomten nr 1, kvarteret Karteschen nr 1, Rindögatan 27, 115 58 Stockholm, samt tillhörande markområde. Fastigheten uppfördes 1939. Föreningen bildades 1981. Den upplåter 53 lägenheter med bostadsrätt samt en affärlägenhet och tre garage med hyresrätt. En 1-rumslägenhet tillhör föreningen (ej bostadsrätt) och korttidsuthyres för närvarande. Totalytan enligt taxeringsbeskedet är 3012 m², varav 2 941 m² utgör lägenhetsyta och 71 m² lokalyta. Markarealen uppgår till 2 000 kvm. Föreningen är medlem i Samfälligheten Kvarteret Karteschen.

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Föreningens säte är i Stockholm

Fördelningen av bostadslägenheterna är följande:

| Antal lgh | Area kvm |
|---------------------|----------|
| 1 rum och kök 23 st | |
| 2 rum och kök 17 st | |
| 3 rum och kök 15 st | |
| Summa: 55 st | 2941 |

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-21
På stämman deltog 20 medlemmar.

Styrelse

| | |
|------------|---------------------|
| Ordförande | Henrik Svensson |
| Ledamot | Lasse Holm |
| Ledamot | Pier Angelo Sassola |

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Revisor

| | |
|--------|-----------------------------|
| Extern | Lena Darås Greenlight AB |
| Intern | Göran Normann |

Valberedning

Valberedningen har bestått av Camilla Bardel
sammankallande, och Adam Sierakowiak

RS
LBA
HJ

Medlemsinformation

70 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 3 bostadsrätter har överlåtits.

3 medlemmar har utträtt ur föreningen.

3 medlemmar har upptagits.

54 bostadsrätter

70 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk Förvaltning
Fastighetskötsel

Leverantör

Delagott AB
Delagott AB

Därutöver har några serviceföretag kontrakterats för underhåll av hissen, städning, trädgården samt för insatser av tillfällig karaktär.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad. Den inkluderar även ett s.k. bostadsrättstillägg för medlemmarna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

| Åtgärd | År |
|--|-----------|
| Ny molok för matavfall | 2022 |
| Renovering av tvättstuga | 2021 |
| Byte av tak | 2021 |
| Renovering av fasad med ny puts | 2021 |
| Yttre renovering av fönster | 2021 |
| Gjutning av nya balkonger med nya balkongräcken | 2021 |
| Installation av bergvärme, byte av rör fjärrvärme, renovering av tak, ventilationsarbeten, byte av undercentral. | 2018 |
| Spolning av stammar | 2017 |
| Installation utav avgasare värmecentralen, ny brandlucka, nyläggning av plattor vid entré | 2016 |
| Byte av expansionskärl i värmecentralen samt Noda styrningssystem för värmereglering | 2014 |
| OVK besiktning | 2011 |
| Renovering av rökkanaler, yttertaket ommålat | 2009 |
| Spolning av stammar, hissmaskineri utbytt, takaltan med tätskikt renoverat | 2008 |
| Stambyte: Elservis/huvudledning utbytta | 2004/2005 |
| Fönsterrenovering, ommålning av fastighetens yttertak (maj-juni) | 2002 |

PS
LBA
#5
20

Flerårsöversikt

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|--------|-------|-------|
| Nettoomsättning, tkr | 2 333 | 2 317 | 2 307 | 2 262 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 300 | -1 328 | 237 | 125 |
| Soliditet ¹ , % | 35 | 32 | 51 | 50 |
| Räntekänslighet, % | 10.9 | 11.2 | 5.8 | 5.9 |
| Föreningen, kr | | | | |
| Lån/kvm bostadsrättsyta | 6 974 | 7 145 | 3 721 | 3 778 |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | 638 | 638 | 638 | 638 |
| Resultat/kvm bostadsrättsyta | 103 | -457 | 82 | 43 |
| Energikostnad/kvm totalyta | 186 | 211 | 164 | 161 |
| El- & värmekostnad/kvm totalyta | 160 | 176 | 143 | 139 |
| Räntekostnad/kvm totalyta | 33 | 34 | 29 | 31 |

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

| | Insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|-----------|--------------------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 8 730 000 | 2 835 089 | 462 957 | -1 327 588 |
| <i>Resultatdisposition enligt stämman:</i> | | | | |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll | | -440 684 | 440 684 | |
| Balanseras i ny räkning | | | -1 327 588 | 1 327 588 |
| Årets resultat | | | | 300 287 |
| Belopp vid årets utgång | 8 730 000 | 2 394 405 | -423 947 | 300 287 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -423 947 |
| Årets resultat | 300 287 |
| Totalt | -123 660 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-----------------|
| Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar | 456 111 |
| Balanseras i ny räkning | -579 771 |
| Totalt | -123 660 |

PS

 AS

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2022 | 2021 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 332 550 | 2 317 296 |
| Övriga rörelseintäkter | | 5 281 | 4 798 |
| Summa Rörelseintäkter | | 2 337 831 | 2 322 094 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Operativ drift och underhåll | 3 | -1 130 961 | -1 651 420 |
| Administration och förvaltning | 4 | -186 532 | -425 085 |
| Personalkostnader | | -139 594 | -153 000 |
| Avskrivningar | | -479 583 | -1 318 739 |
| Summa Rörelsekostnader | | -1 936 670 | -3 548 244 |
| RÖRELSERESULTAT | | 401 161 | -1 226 150 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 19 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -100 893 | -101 438 |
| Summa Finansiella poster | | -100 874 | -101 438 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 300 287 | -1 327 588 |
| RESULTAT FÖRE SKATT | | 300 287 | -1 327 588 |
| ÅRETS RESULTAT | | 300 287 | -1 327 588 |

PS
L81
HS
20

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 31 191 207 | 31 765 011 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 6 | 183 021 | 66 872 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 31 374 228 | 31 831 883 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 31 374 228 | 31 831 883 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 350 | 0 |
| Övriga fordringar | | 17 701 | 88 334 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 104 711 | 96 240 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 122 762 | 184 574 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 260 250 | 922 617 |
| Summa kassa och bank | | 260 250 | 922 617 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 383 012 | 1 107 191 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 31 757 240 | 32 939 074 |

PS
L811
Hs
AD

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatser | | 8 730 000 | 8 730 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 394 405 | 2 835 089 |
| Summa bundet eget kapital | | 11 124 405 | 11 565 089 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -423 947 | 462 957 |
| Årets resultat | | 300 287 | -1 327 588 |
| Summa fritt eget kapital | | -123 660 | -864 631 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 11 000 745 | 10 700 458 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 7 | 20 274 750 | 20 776 750 |
| Summa långfristiga skulder | | 20 274 750 | 20 776 750 |
| SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER | | 20 274 750 | 20 776 750 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Leverantörsskulder | | 53 244 | 955 905 |
| Skatteskulder | | 4 892 | 7 319 |
| Övriga skulder | | 10 000 | 10 000 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 413 609 | 488 642 |
| Summa kortfristiga skulder | | 481 745 | 1 461 866 |
| SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER | | 481 745 | 1 461 866 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 31 757 240 | 32 939 074 |

PS
L811
HS
5

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadslagsindelad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2022 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 25 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,81% av anskaffningsvärdet.

Not 2. Nettoomsättning

| | 2022 | 2021 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 855 926 | 1 855 884 |
| Hysesintäkter bostäder | 126 000 | 121 500 |
| Hysesintäkter lokaler | 59 500 | 37 092 |
| Hysesintäkter garage och p-platser | 151 200 | 153 000 |
| Kabel-TV | 139 924 | 139 920 |
| Övriga intäkter | 0 | 9 900 |
| Totalt nettoomsättning | 2 332 550 | 2 317 296 |

PS
BAA

#5
B

| Not 3. Operativ drift och underhåll | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 313 177 | 372 116 |
| Uppvärmning | 167 408 | 158 905 |
| Vatten och avlopp | 80 460 | 104 487 |
| Sophämtning | 44 330 | 27 151 |
| Sotning | 0 | 37 716 |
| Hiss | 43 365 | 6 080 |
| Obligatoriska service- och besiktningkostnader | 4 408 | 1 306 |
| Fastighetskötsel | 23 750 | 23 750 |
| Fastighetsstäd | 45 059 | 44 507 |
| Mark- och Trädgårdsskötsel | 20 778 | 19 175 |
| Snöröjning/sandning | 4 375 | 4 375 |
| TV | 150 534 | 150 240 |
| Fastighetsförsäkring | 51 900 | 49 319 |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 93 915 | 89 945 |
| Samfällighetskostnader | 26 028 | 26 028 |
| Förbrukningsmaterial och inventarier | 0 | 5 809 |
| Övriga driftkostnader | 400 | 2 855 |
| Reparationer | 61 074 | 86 972 |
| Underhåll | 0 | 440 684 |
| Totalt operativ drift och underhåll | 1 130 961 | 1 651 420 |

| Not 4. Administration och förvaltning | 2022 | 2021 |
|--|----------------|----------------|
| Medlems- och föreningsavgifter | 8 300 | 16 280 |
| Arvode ekonomisk förvaltning | 72 313 | 64 965 |
| Arvode teknisk förvaltning | 30 781 | 40 550 |
| Revisionsarvode | 12 500 | 12 500 |
| Tele- och datakommunikation | 1 607 | 1 547 |
| Konsultarvode | 38 508 | 77 467 |
| Bankkostnader | 4 113 | 198 361 |
| Övriga kostnader | 18 410 | 13 416 |
| Totalt administration och förvaltning | 186 532 | 425 085 |

| Not 5. Byggnader och mark | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärden | 35 357 418 | 25 266 102 |
| Inköp | -105 572 | 11 017 215 |
| Försäljningar/utrangeringar | - 0 | - 925 899 |
| Utgående anskaffningsvärden | 35 251 846 | 35 357 418 |
| Ackumulerade avskrivningar | | |
| Ingående avskrivningar | - 3 592 407 | - 3 206 667 |
| Försäljningar/utrangeringar | 0 | 84 603 |
| Årets avskrivningar | - 468 232 | - 470 343 |
| Utgående avskrivningar | -4 060 639 | -3 592 407 |
| Utgående redovisat värde | 31 191 207 | 31 765 011 |
| Taxeringsvärden | | |
| Taxeringsvärde byggnader | 43 550 000 | 33 483 000 |
| Taxeringsvärde mark | 108 487 000 | 75 487 000 |
| | 152 037 000 | 108 970 000 |

PS
L&A
#5
J

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärden | 104 426 | 104 426 |
| Inköp | 127 500 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärden | 231 926 | 104 426 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Ingående avskrivningar | - 37 554 | - 30 454 |
| Årets avskrivningar | - 11 351 | - 7 100 |
| Utgående avskrivningar | -48 905 | -37 554 |
| Utgående redovisat värde | 183 021 | 66 872 |

Not 7. Skulder till kreditinstitut

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2022-12-31 | Belopp 2022-12-31 | Belopp 2021-12-31 |
|--|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| SEB 45315045 | 20240228 | 0,45 % | 9 496 000 | 9 998 000 |
| SEB 45469581 | 20240328 | 0,51 % | 10 778 750 | 10 778 750 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | | 20 274 750 | 20 776 750 |

Not 8. Ställda säkerheter

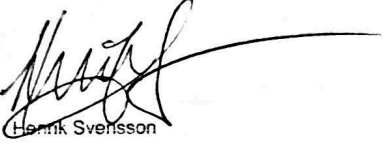
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 21 320 000 | 21 320 000 |
| Summa: | 21 320 000 | 21 320 000 |

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

PS
[Signature]
HS
-1-

Underskrifter

den 5,4 2023



Henrik Svensson
Ordförande




Lasse Holm
Ledamot

Pier Angelo Sassola
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats 2023 -



Lena Darås
Extern
Greenlight AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman Bostadsrättsföreningen Karteschen nr 1, 716417-4307.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Karteschen nr 1 för år 2022. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen, i den form de återgivits i styrelsens protokoll och återspeglas i årsredovisningen, för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och finansiella ställning. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen samt disponerar resultatet enligt styrelsens förslag. Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 5 april 2023



Lena Darås

Green Light AB